

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 139

für die Grundstücke beiderseits der Langenwischstraße von Haus Nr. 59 bis zur Bremer Straße, beiderseits des Achternweges sowie für die Grundstücke an der Bremer Straße von Haus Nr. 327 bis Flurstück 180 der Flur 32 in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung im Planungsgebiet, bestehende Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Stadtrandgebiet und umfaßt eine Fläche von ca. 11,30 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3,3 km.

Die Grundstücke westlich der Langenwischstraße und beidseitig des Achternweges weisen im wesentlichen eine seit Jahren vorhandene Wohnbebauung auf. Baulücken sind in den letzten Jahren weitgehend geschlossen worden. Im weiteren befinden sich zwei alteingesessene Gewerbebetriebe im Plangebiet.

Die Langenwischstraße ist gleichfalls seit Jahrzehnten als Verkehrsstraße vorhanden, jedoch wie auch der Achternweg bisher nur unzureichend befestigt.

Die östlich der Langenwischstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 einbezogenen Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Für das Planungsgebiet liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

Durch das Niedersächsische Gesetz vom 26. 3. 1974 über das Außerkrafttreten von Flächennutzungsplänen bei der Neugliederung von Gemeinden sind infolge der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Hasbergen in das Stadtgebiet Delmenhorst die bisherigen Flächennutzungspläne der Stadt Delmenhorst vom 21. 10. 1969 und der ehemaligen Gemeinde Hasbergen vom 21. 12. 1971 mit Wirkung vom 31. 12. 1974 außer Kraft getreten. Mit den Arbeiten zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes wurde deshalb unverzüglich bereits im Jahre 1974 begonnen und als Grundlage für die Planerstellung bei dem da-

maligen Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg als oberer Landesplanungsbehörde das seinerzeit für die Flächennutzungsplanerstellung der Stadt erforderliche Landesplanerische Rahmenprogramm beantragt. Dieses für die Entwurfserstellung erforderliche Programm wurde der Stadt jedoch erst am 25. 4. 1977 übergeben und am 20. 5. 1977 im Amtsblatt des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg amtlich bekanntgemacht. Darüber hinaus konnte die für den Planentwurf erforderliche Kartenunterlage der Stadt erst Ende 1976 durch die zuständige Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes zur Verfügung gestellt werden.

Aus den dargelegten Gründen war es der Stadt erst nach den vorgenannten Daten möglich, den endgültigen Flächennutzungsplanentwurf auf der Grundlage der bereits durchgeführten umfangreichen Strukturanalysen und einer ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erstellen und anschließend das Verfahren soweit zügig fortzuführen, daß in Kürze die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen kann.

II. Anlaß der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich der Stadt Delmenhorst gibt es eine Reihe von bereits vorhandenen, jedoch nicht zeitgemäß und den modernen Erfordernissen entsprechend befestigten und ausgebauten Straßen. Das gilt für den Achternweg und hier im besonderen Maße für die Langenwischstraße, deren Ausbauzustand das weiter ständig wachsende Verkehrsaufkommen nicht mehr aufnehmen kann und den Anforderungen einer sicheren Verkehrsführung nicht mehr gerecht wird. Derzeit durchgeführte umfangreiche Kanalarbeiten an der Langenwischstraße, die neben ihrer Funktion einer Wohnsammelstraße eine wichtige verkehrliche Verbindung zwischen der Bremer Straße (L 87) im Ortsbereich Heidkrug mit der Syker Straße (L 75) im Ortsbereich Stickgras darstellt, machen den anschließenden sofortigen Ausbau erforderlich. Hinzu kommt, daß diese Straße noch von den Schulkindern zweier Schulen in beiden Richtungen als Hauptschulweg genutzt wird. Darüber hinaus sollen die vom Geltungsbereich erfaßten Freiflächen insbesondere östlich der Langenwischstraße einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Die Schaffung neuer Baugrundstücke in einem Gebiet mit vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und

die beabsichtigte Straßenbaumaßnahme mit ihren positiven Rückwirkungen und Konsequenzen auf den angespannten hiesigen Arbeitsmarkt machen insgesamt diese Bauleitplanung besonders notwendig.

Der Rat der Stadt sah sich somit veranlaßt, am 20. 10. 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 für den eingangs beschriebenen Bereich zu beschließen.

Um die Verwirklichung der vorgenannten öffentlichen Maßnahme nicht zu gefährden, ist die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt zwingend notwendig. Wegen der dargestellten Dringlichkeit kann die Wirksamkeit des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt nicht abgewertet werden. Der Bebauungsplanentwurf wurde jedoch aus den Darstellungen des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan entwickelt und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit diesen abgestimmt.

Der Stadt und ihren Bürgern würde ein nicht vertretbarer Nachteil bzw. Schaden entstehen, wenn mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht umgehend die Grundlage für die oben angeführten dringend erforderlichen Maßnahmen geschaffen wird. Insbesondere ist zu befürchten, daß die Tiefbautätigkeit zum Erliegen kommt und somit vorhandene Arbeitsplätze gefährdet werden.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung für alle vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festzusetzen und darüber hinaus die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen auszuweisen, um hierdurch die künftige Bebauung und Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lenken zu können.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung des allgemeinen Gebietscharakters wurden die Grundstücke im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 139 gemäß der vorhandenen Nutzung weitgehend als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Für den im nördlichen Planbereich belegenen Gewerbebetrieb ist ein Gewerbegebiet mit der Maßgabe ausgewiesen, daß hier nur solche Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. In Abstufung zu den allgemeinen Wohngebieten sind für die Langenwischstraße Hausnummer 3 bis 7 und ostseitig der Langenwischstraße für einen Abschnitt Mischgebiete ausgewiesen. Die Mischgebiete im letztgenannten Abschnitt sind gemäß BauNVO dahingehend gegliedert, daß für Teilflächen Wohngebäude unzulässig sind.

Durch die vorgenannten Gliederungen der Misch- und Gewerbegebiete soll erreicht werden, daß die Belange des Immissionsschutzes im Interesse sowohl der Bewohner als auch der Gewerbetreibenden besser berücksichtigt und aufeinander abgestimmt werden können. Insgesamt ist die Tiefe der überbaubaren Flächen so angesetzt, daß den Betrieben ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten verbleiben.

Entsprechend der derzeitigen gewerblichen Nutzung der Hausgrundstücke Langenwischstraße Nr. 34 und 36 ist einvernehmlich mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt ein weiteres Gewerbegebiet mit den oben angeführten Einschränkungen festgesetzt. Für den auf dem Flurstück 465 befindlichen Schießstand nahe des Wasserzuges Nr. 12 ist ein Sondergebiet mit der Zweckbindung Schießstand ausgewiesen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurden allgemein für die als Wohn- und Mischgebiete ausgewiesenen Bauflächen beiderseits der Langenwischstraße und des Achternweges im straßenseitigen Bereich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen ist ein Vollgeschoß zulässig. Die Ausweisungen überbaubarer Flächen in den rückwärtigen Bereichen der relativ tiefen Grundstücke soll deren sinnvolle bauliche Ausnutzung ermöglichen. Die Anbindung dieser Grundstücke mit einer Planstraße an das vorhandene Straßennetz ist wegen der dafür kaum ausreichenden Zwischenfläche und auch von der Größenordnung her aus Kostengründen nicht zu vertreten. Andererseits liegen keine zwingenden Gründe vor, diese Flächen von einer Bebauung auszuschließen. Die Erschließung der zu bildenden selbständigen Grundstücke kann über Privatzuwegungen als sogenannte Hammergrundstücke oder Gemeinschaftswege und Baulasten erfolgen.

Für die angesprochenen Gewerbegebiete an der Bremer Straße sind zwei Vollgeschosse und ein weiteres Vollgeschoß als Ausnahme zulässig, wenn neben den baurechtlichen Voraussetzungen städtebauliche Gesichtspunkte dies rechtfertigen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Für die auf den Flurstücken 493 und 500 der Flur 32 ausgewiesenen Bauflächen gilt, daß nur Gebäude bis zu einer Höhe von 8,5 m, gerechnet von Straßenoberkante, erstellt werden dürfen. Mit dieser Maßnahme soll hier der bauliche Übergang in die östlich angrenzende freie Landschaft gestaltet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen geregelt. Diese Zahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Für die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete im Plangebiet gilt die offene Bauweise, wobei differenziert nur Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

In den Gewerbegebieten soll eine Sonderbauweise Anwendung finden, um unter Beachtung der Abstandsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung auch Gebäudelängen über 50,00 m zu ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Infolge einer Sonderfestsetzung dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen weder Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO noch bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung errichtet werden. Damit soll im Rahmen der Bauleitplanung auf den städtebaulichen Gesamteindruck des Straßenbildes Einfluß genommen werden.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der überbaubarer Flächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sollen als Ausnahme zulässig sein.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 sind sämtlich als solche vorhanden, jedoch nicht angemessen ausgebaut. Insbesondere für die Langenwischstraße, deren Ausbau aus den eingangs genannten Gründen zwingend erforderlich wird, mußten mit diesem Bebauungsplan die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert werden. Die Straße soll ihrer eingangs beschriebenen Bedeutung entsprechend Ausbaubreiten von 13,0 m, 15,0 m und 18,0 m erhalten, die beidseitige Fuß- und Radwege und in Abschnitten Parkstreifen mit Straßengrün z. T. mit Neuanpflanzungen beinhalten (siehe hierzu auch Anlage 1 zur Begründung). Eine Ausbaubreite von 18,0 m wird im Bereich des Flurstücks 465 der Flur 32 erforderlich, um den hier im Straßenbereich vorhandenen Wall zu schützen. Mit seinem vorhandenen wertvollen Baumbestand wird der Charakter des Ortsbildes besonders hervorgehoben, weshalb aus städtebaulicher Sicht die Erhaltung desselben von erheblichem Interesse ist. In diesem Abschnitt sind gemäß der vorgenommenen Markierungen, Einschränkungen hinsichtlich der Grundstücksanschlüsse zu den auf dem Flurstück 465 ausgewiesenen Baugebieten notwendig (siehe hierzu den unverbindlichen Teilungsentwurf als Anlage 2 zur Begründung).

Zur Vermeidung von Härten sind die erforderlichen Grundstücksabtretungen für die unumgängliche Verbreiterung der Langenwischstraße so gehalten, daß soweit möglich nur die östlich angrenzenden, nicht bebauten Flächen betroffen werden.

Der Achternweg soll bis auf geringfügige, den verkehrlichen Erfordernissen angepaßte Abschrägungen in seinen jetzigen Abmessungen verbleiben.

Auch die übrigen in die Langenwischstraße einmündenden Straßen sind, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt werden, in ihren jetzigen oder geplanten Abmessungen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Neben den im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen Parkplätzen (Längsparkstreifen) für den ruhenden Verkehr besteht für die Grundstückseigentümer nach dem Baurecht die Verpflichtung, Einstellplätze auf den einzelnen Grundstücken für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nachzuweisen und anzulegen. Somit wird

auch den Belangen des ruhenden Verkehrs in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Im Planungsgebiet befindet sich eine größere Anzahl erhaltenswerter Bäume, die durch Neuanspflanzungen nicht zu ersetzen sind. Zur Erhaltung des Umweltwertes und zur Wahrung des Ortsbildes sind diese Bäume aus städtebaulicher Sicht zu schützen. Im Bebauungsplan wurde dies durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

Für den öffentlichen Wasserzug Nr. 12 (Heidkruger Bäke) wurde auf dem Flurstück 465 der Flur 32 auf Forderung des Ochtumverbandes ein 5,0 m breiter Seitenstreifen mit Anbau- und Bepflanzungsverbot nach wasserrechtlichen Vorschriften nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorhandene 20 KV-Freileitung ist in der Planunterlage dargestellt. Sie gilt jedoch nicht als Festsetzung.

IV. Kinderspielplätze

Den Gemeinden ist durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. 2. 1973 aufgetragen, den Baugebieten ausreichend große Flächen für Kinderspielplätze zuzuordnen und diese durch Bebauungspläne zu sichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 ist Teil eines Einzugsgebietes, das begrenzt wird von der Berliner Straße, der Bremer Straße und der Langenwischstraße mit dem Achternweg. Mit den Spielplatzausweisungen aus dem verfahrensgleichen Bebauungsplan Nr. 140 stehen zunächst ca. 1 600 qm ermittelte Nettospielplatzfläche zur Verfügung, wobei jedoch die zulässigen Entfernungen z. T. nicht unerheblich überschritten sind.

Aufgrund der vorhandenen lockeren Altbebauung und den angepaßten Planausweisungen kann das in diesem Stadtrandgebiet jedoch vorübergehend in Kauf genommen werden. Bei einer zu erwartenden Anschlußplanung westlich des vorliegenden Geltungsbereiches soll auf einer dort befindlichen geeigneten Freiflächen ein ausreichend dimensionierter Kinderspielplatz ausgewiesen werden, der die Baugebiete im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 139 gemäß des Spielplatzgesetzes voll mit abdeckt.

V. Flächenangaben

Von dem etwa 11,30 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1. Allgemeine Wohngebiete	ca. 6,71 ha
2. Mischgebiete	ca. 1,65 ha
3. Gewerbegebiete	ca. 1,03 ha
4. Sondergebiete	ca. 0,16 ha
5. Straßenverkehrsflächen	ca. 1,75 ha
	<u>ca. 11,30 ha</u>
	=====

VI. Kosten und Folgemaßnahmen

Die Kosten für den Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen, die mit der Verwirklichung anfallen, betragen nach heutigem Stand etwa 2.150.000,— DM. In diesem Betrag sind die Kosten für den noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, die Straßenbefestigung einschließlich evtl. Freilegung, die Verlegung bzw. Erneuerung von Gas- und Wasserleitungen und die Straßenbeleuchtung enthalten. Wegen der Dringlichkeit der Ausbau- maßnahme für die Langenwischstraße ist mit den Kanalarbeiten hierfür bereits begonnen worden. Mit den Ausbauarbeiten für die Langenwischstraße soll unmittelbar nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 139 begonnen werden. Für die Finanzierung der genannten Maßnahmen kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden. Ein Teil der Kosten belastet den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu den Kosten herangezogen werden.

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

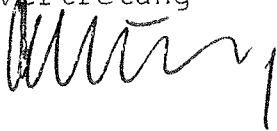
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht zu erwarten. Sollten sie dennoch erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan Nr. 139 hierfür die Grundlage.

Bestehende frühere Pläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 139 treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung
außer Kraft.

Delmenhorst, den 19. Januar 1979

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat